ASHBY CONSTRUCTION SDN BHD

lwn.

CHENG THIAM SENG & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
ABDUL HAMID EMBONG H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-101-1997]
29 JUN 1999

PROSEDUR SIVIL: *Penghakiman terus - Milikan kosong tanah - Defendan menduduki tanah plaintif tanpa kebenaran dan setelah lesen pendudukan sementara tamat - Samada defendan penceroboh - Samada satu kes nyata di mana plaintif berhak kepada penghakiman terus - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 14*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Lesen pendudukan sementara - Milikan kosong - Defendan menduduki tanah plaintif tanpa kebenaran dan setelah Lesen Pendudukan Sementara tamat - Samada defendan penceroboh - Samada plaintif berhak kepada milikan kosong tanah*

Defendan-defendan ('defendan') telah menduduki sebidang tanah ('tanah tersebut') di bawah satu lesen pendudukan sementara ('TOL') yang diberi oleh pemilik asal tanah tersebut pada tahun 1964. Berdasarkan kepada TOL defendan telah membina sebuah bangunan di atas tanah tersebut dan menjalankan perniagaan batu nisan di situ. Pada tahun 1987 TOL berkenaan telah ditamatkan. Defendan, walaupun begitu, terus menduduki tanah tersebut seperti biasa. Tanah tersebut kemudian menjadi milik sebuah syarikat ('SPPP'), dan pada tahun 1996 tanah tersebut dijual dan didaftar ke atas nama plaintif. Pada 20 Mei 1997, plaintif, yang mengatakan telah menceroboh tanah mereka, menghantar tuntutan kepada defendan untuk memperolehi milikan kosong. Defendan berhujah bahawa mereka mempunyai hak di bawah ekuiti untuk terus menduduki tanah tersebut, dan enggan berpindah seperti yang diminta. Defendan juga mengatakan bahawa mereka mempunyai lesen yang sah untuk berniaga di tanah tersebut dan bukan merupakan penceroboh. Plaintif memfail tindakan bagi mendapat milikan kosong ke atas tanah tersebut dan seterusnya memohon perintah untuk penghakiman terus di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KKMT').

Diputuskan:

[1] Penegasan oleh plaintif bahawa defendan adalah penceroboh ke atas tanah tersebut gagal disangkal oleh defendan. Malah, tidak ada langsung bantahan dibuat oleh defendan kecuali dakwaan tentang hak mereka dibawah ekuiti. Mahkamah dengan itu tiada pilihan melainkan menerima penegasan plaintif bahwa defendan adalah penceroboh di atas tanah tersebut. Penegasan plaintif ini juga berasas, kerana TOL telah luput pada tahun 1987 dan plaintif tidak pernah membenarkan defendan menduduki tanah tersebut.

[2] Dakwaan defendan bahawa mereka mempunyai ekuiti untuk menduduki tanah tersebut tidak berasas. Adalah tidak memadai bagi defendan, apabila memberi sebab mengapa permohonan penghakiman terus harus ditolak, untuk mendakwa secara am bahawa ada asas bagi kes ini dibicarakan, seperti yang dilakukan mereka di sini. Pengataan secara am sedemikian tidak membolehkan mahkamah memutuskan bahawa ada isu *bona fide* yang perlu dibicarakan.

[3] Afidavit defendan tidak menunjukkan bahawa ada isu yang perlu dibicarakan. Tiada dokumen dikemukakan bagi menunjukkan bahawa defendan sebenarnya telah membuat perbelanjaan untuk membina premis, dan telah 'mendapat pendapatan yang regular' daripada perniagaan mereka. Defendan juga tidak menyatakan bahawa mereka mempunyai perjanjian tenansi dengan SPPP untuk terus menduduki tanah tersebut selepas tamatnya TOL.

[4] Fakta bahawa defendan mempunyai lesen perniagaan, secara tersendiri, tidak boleh membantu defendan dan tidak boleh menjadi asas terhadap dakwaan yang defendan mempunyai hak di bawah ekuiti. Pemilikan lesen perniagaan tidak menjadikan defendan sebagai penduduk sah di atas tanah tersebut samada di sisi undang-undang atau ekuiti. Kes ini adalah satu kes jelas di mana plaintif boleh mencatit penghakiman terus terhadap defendan.

[Penghakiman terus untuk plaintif.]

Kes yang dirujuk:

Anglo-Italian Bank v. Wells 38 LT 201 3466 ***(dirujuk)***

Bank Negara Malaysia v. Mohd Ismail & Ors [1992] 1 MLJ 400 ***(dirujuk)***

Cheo Lean How v. Fock Fong Looi [1985] 2 MLJ 440 ***(dirujuk)***

Lien Chong Credit and Leasing Sdn Bhd v. Sri Saga Holdings Bhd [1996] 4 CLJ 168 ***(dirujuk)***

Majlis Amanah Rakyat v. Tim Seek Hong & Ors [1994] Mallal's Digest 691 ***(dirujuk)***

Ng Hee Thoong v. Public Bank Bhd [1995] 1 CLJ 609 ***(dirujuk)***

Perkapalan Shamelin Jaya Sdn Bhd v. Alpine Bulk Transport New York [1998] 1 CLJ 424 ***(dirujuk)***

Societe Des Etains De Bayas Tudjuh v. Woh Heng Mining Kongsi [1978] 2 MLJ 267 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, s. 340
Rules of the High Court 1980, O. 14

Bagi pihak perayu - John Concisom; T/n Concisom & Co
Bagi pihak responden - Jagdeep Singh Deo; T/n Karpal Singh & Co

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Embong H:

Melalui permohonan di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi (kand. 7), plaintif telah gagal di hadapan Timbalan Pendaftar untuk memperolehi penghakiman terus untuk mendapat balik milikan kosong ke atas tanahnya di bawah Geran No. HS(D) Ka 2728/86 Lot No. 128155, Ipoh (kini dirujuk sebagai 'tanah tersebut') yang sedang diduduki oleh defendan. Rayuan plaintif terhadap keputusan oleh Timbalan Pendaftar telah dibicara semula oleh mahkamah ini (kand. 11), dan mahkamah ini telah membenarkan rayuan tersebut dan mencatitkan penghakiman terus bagi plaintif mendapatkan milikan kosong ke atas tanah tersebut.

Plaintif ialah pemilik berdaftar tanah tersebut dan di dalam afidavit sokongannya menyatakan bahawa defendan tidak pernah pada bila-bila masa pun dibenarkan oleh plaintif untuk menduduki tanah tersebut. Plaintif telah menghantar notis tuntutan kepada defendan bertarikh 20 May 1997 untuk memperolehi milikan kosong. Bagaimanapun notis tersebut tidak diendahkan oleh defendan. Afidavit jawapan defendan telah merujuk dan menerimapakai pernyataan pembelaannya yang ringkas bahawa mereka telah menduduki tanah tersebut di bawah satu lesen pendudukan sementara (TOL) yang diperolehi daripada pemilik asal tanah tersebut iaitu Majlis Bandaraya Ipoh oleh ayah defendan ketiga pada tahun 1964 sehingga ditamatkan pada tahun 1987. Defendan juga mendeposkan bahawa bergantung kepada TOL tersebut, defendan telah 'membelanjakan banyak wang' untuk membina dan menyelenggarakan sebuah bangunan dalam urusan perniagaan sebagai pembuat batu nisan di atas tanah tersebut. Oleh itu, defendan mempunyai suatu hak di bawah ekuiti untuk terus menduduki tanah tersebut dan perihal ini disedari oleh plaintif sebagai tuan tanah terkemudian. Defendan juga berkata bahawa mereka mempunyai lesen perniagaan yang sah dan bukan menjadi penceroboh di atas tanah tersebut seperti yang didakwa oleh plaintif.

Peguam terpelajar plaintif telah berhujah bahawa oleh kerana TOL telah luput dalam tahun 1987 lagi, maka pendudukan defendan di atas tanah tersebut, sebaik-baiknya hanya sebagai 'licensee holding over' tanpa kepentingan, yang mana pendudukan itu boleh ditamatkan. Peguam merujuk kepada kes otoriti Mahkamah Agung, *Cheo Lean How v. Fock Fong Looi* [1985] 2 MLJ 440 dan kes *Majlis Amanah Rakyat v. Tam Seek Hong & Ors* [1994] Mallal's Digest 691. Oleh itu, hujah peguam, plaintif sebagai pemilik berdaftar yang tidak boleh dicabar mengikut s. 340 Kanun Tanah Negara, seharusnya diberikan pemilikan tanah tersebut tanpa apa-apa bebanan.

Peguam terpelajar defendan pula berhujah bahawa defendan telah terus menduduki tanah tersebut selepas TOL luput pada tahun 1987. Selepas itu tanah tersebut telah dilupuskan oleh Kerajaan Negeri kepada Syarikat Permodalan dan Perusahaan Perak (SPPP). Hanya 10 tahun kemudian, dalam tahun 1996 tanah tersebut dijualkan kepada dan didaftar ke atas nama plaintif. Oleh itu, timbul persoalan samada SPPP telah membenarkan defendan menduduki tanah tersebut selama ini. Fakta kes juga menunjukkan yang defendan mempunyai hak di bawah ekuiti untuk terus menduduki tanah tersebut. Persoalan ini, hujah peguam, telah menimbulkan isu yang perlu dibicarakan dan oleh itu, penghakiman terus di peringkat ini adalah tidak wajar.

Hujah peguam tentang dakwaan bahawa defendan mungkin telah diberi kebenaran oleh SPPP untuk terus menduduki tanah tersebut selama ini, telah ditolak oleh saya oleh kerana perihal ini tidak langsung dideposkan oleh defendan di dalam afidavit jawapannya (kand. 6) ataupun pernyataan pembelaannya. Ia merupakan satu pernyataan yang dibuat oleh peguam dari bangku Bar semata-mata yang tidak disokong oleh keterangan afidavit. Tiada pula apa-apa keterangan melalui afidavit atau pembelaan defendan yang boleh membawa mahkamah ini kepada satu inferens bahawa satu aturan tersebut sememangnya wujud di antara SPPP dan defendan. Mahkamah hanya boleh mempertimbangkan keterangan bersumpah defendan sendiri dan bukan suatu pernyataan oleh peguam semasa berhujah. Kedudukan undang-undang di atas prinsip asas ini jelas dinyatakan oleh Mahkamah Rayuan di dalam kes *Ng Hee Thoong v. Public Bank Bhd* [1995] 1 CLJ 609 yang memutuskan:

> It is a principle fundamental to our system of adversarial litigation that evidence upon a matter must be given on oath. The practice of counsel giving evidence from the Bar, as was done in this case, is to be deprecated.

Penegasan oleh plaintif bahawa defendan adalah penceroboh di atas tanah tersebut juga telah gagal disangkal oleh defendan di dalam afidavit jawapannya. Malah tidak ada langsung bantahan yang dibuat oleh defendan di dalam afidavitnya (kand. 6), melainkan dakwaan yang mengatakan mereka berhak di bawah ekuiti untuk terus menduduki tanah tersebut. Oleh itu, mahkamah ini

tiada pilihan lain daripada menerima penegasan plaintif bahawa defendan merupakan penceroboh di atas tanah tersebut. Di dalam kes *Ng Hee Thoong*, persoalan serupa ini juga timbul dan Mahkamah Rayuan telah memutuskan bahawa:

> It is a well settled principle governing the evaluation of affidavit evidence that where one party makes a positive assertion upon a material issue, the failure of his opponent to contradict is usually treated as an admission by him of the fact so admitted.

Penegasan yang dibuat oleh plaintif terhadap status pendudukan defendan di atas tanah tersebut, pada pendapat saya, adalah berasas dan berlandaskan fakta yang tidak dipertikaikan, iaitu bahawa TOL asal telah luput dalam tahun 1987 dan plaintif tidak pada bila masapun membenarkan defendan menduduki tanah tersebut yang kini menjadi milikan plaintif. Selain apa yang dikatakan oleh peguam defendan semasa berhujah – dan yang tidak diterima oleh mahkamah – penegasan oleh plaintif ini telah tidak dijawab dan dianggap telah diakui oleh defendan. Dakwaan defendan bahawa pendudukan mereka di atas tanah tersebut dilindungi oleh ekuiti, didapati oleh mahkamah ini, sebagai tidak berasas. Pada pendapat saya, adalah tidak memadai bagi defendan, apabila menunjuk sebab mengapa penghakiman terus yang dipohon oleh plaintif sepatutnya ditolak, untuk mendakwa hanya secara am bahawa ada asas bagi kes ini dibicarakan, seperti yang telah dilakukan di dalam afidavit defendan di kand. 6, yang kini saya memetik secara keseluruhannya untuk kesenangan rujukan:

> Justeru, saya dengan hormatnya menyatakan bahawa menurut dan secara bergantung kepada lesen menduduki sementara tersebut, pihak defendan-defendan telah membelanjakan banyak wang dan usaha membina dan menyelenggarakan (maintain) sebuah premis di atas tanah tersebut di atas kos kami sendiri, di mana pihak defendan-defendan telah menjalankan satu perniagaan membuat 'tomb stone' yang didaftarkan, sehingga sekarang. Melalui perniagaan tersebut pihak kami telahpun mendapat pendapatan yang regular kami sehingga sekarang. Pihak kami juga mempunyai lesen perniagaan yang sah sehingga sekarang untuk menjalankan perniagaan tersebut. Bersama-sama ini kami ekshibitkan sesalinan lesen perniagaan tersebut dan ditandakan sebagai 'CKM-2'.

Berlandaskan deposisi di atas, defendan telah berkata bahawa persoalan hak mereka di bawah ekuiti berbangkit dan oleh itu tuntutan plaintif perlu dibicarakan.

Penilaian yang saya telah buat terhadap keterangan yang disalin di atas ialah bahawa ia tidak mencukupi bagi mahkamah ini memutuskan bahawa ada isu *bona fide* yang perlu dibicarakan. Saya sedar bahawa dalam membenarkan sesuatu pormohonan untuk penghakiman terus, mahkamah seharusnya berhati-hati dalam menjalankan kuasa budibicaranya oleh kerana penghakiman secara terus ini akan menafikan defendan daripada membentangkan pembelaannya di dalam perbicaraan penuh. Prinsip ini boleh dilihat daripada kata-kata Abdoolcader H di dalam kes *Societe Des Etains De Bayas Tudjuh v. Woh Heng Mining Kongsi* [1978] 2 MLJ 267, yang berbunyi:

> Order 14 was not intended to shut out a defendant who could show that there was a triable issue applicable to the claim as a whole from laying his defence before the court.

Akan tetapi mahkamah juga bertanggungjawab untuk meneliti keterangan afidavit dan pembelaan defendan bagi menentukan samada keterangan itu telah berjaya menimbulkan isu yang perlu dibicarakan. Kegagalan mahkamah untuk membuat penilaian yang rapi terhadap keterangan itu akan membenarkan seseorang penentang menimbulkan keterangan yang remeh atau pembelaan palsu (sham) dan berkata bahawa dia mempunyai isu yang perlu dibicarakan, seperti yang berlaku di dalam kes ini. Bagi menentukan samada sesuatu perbicaraan penuh wajar diadakan saya bergantung kepada prinsip yang telah diputuskan Mahkamah Agung dalam kes *Bank Negara Malaysia v. Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 berbunyi:

> 1. In an application under O. 14, the court has to be satisfied on affidavit evidence that the defence has not only raised an issue, but also that the said issue as triable. The determination of whether an issue is or is not triable depends on the facts or the law arising from each case as disclosed in the affidavit evidence before the court. A complete defence need not be shown. The defence set up need only show that there as a triable issue.
>
> 2. Under an O. 14 application, the duty of a judge does not end as soon as a fact is asserted by one party, and denied or disputed by the other in an affidavit. Where such assertion, denial or dispute is equivocal, or lacking in precision or is inconsistent with undisputed contemporary documents or other statements by the same deponent, or is inherently improbable in itself, then the judge has a duty to reject such assertion or denial, thereby rendering the issue not triable. Unless this principle is adhered to, a judge is in no position to exercise his discretion judicially in an O. 14 application

Penilaian saya secara kritikal terhadap perenggan 6 afidavit defendan yang telah dipetik di atas tidak membawa saya kepada kesimpulan bahawa ada isu yang perlu dibicarakan di dalam kes ini. Dakwaan yang dibuat di dalam perenggan itu tidak disokong oleh apa-apa dokumen yang boleh sekurang-kurangnya menunjukkan bahawa defendan sebenarnya telah membuat perbelanjaan untuk membina premis, dan telah 'mendapat pendapatan yang regular' daripada perniagaannya. Defendan juga tidak menyatakan yang mereka mempunyai satu perjanjian tenansi dengan SPPP iaitu pemilik asal untuk terus menduduki tanah tersebut selepas luputnya TOL dalam tahun 1987. Defendan hanya menuntut perlindungan di bawah ekuiti tanpa menunjukkan apa-apa asas. Dakwaan seperti ini adalah senang sekali dibuat dan jika mahkamah ini menerimanya secara bulat-bulat, tanpa bergantung kepada sedikit keterangan bebas yang lain pun, maka akan timbul satu keadaan di mana dakwaan kosong sebegini boleh dijadikan asas bagi mengecewakan sesuatu permohonan untuk penghakiman terus di bawah A. 14 KMT. Ini pula tidak akan mencapai hasrat tujuan dan rationale A. 14 itu sendiri, dimana seseorang plaintif sepatutnya diberi manafaat penghakiman terus jika defendan tidak mempunyai suatu pembelaan *bona fide* dengan cara menimbulkan isu yang perlu dibicarakan. (Lihat *Perkapalan Shamelin Jaya Sdn Bhd v. Alpine Bulk Transport New York* [1998] 1 CLJ 424).

Fakta yang menunjukkan bahawa defendan mempunyai lesen perniagaan, secara tersendiri, tidak boleh membantu defendan atau dijadikan asas terhadap dakwaan yang defendan mempunyai hak di bawah ekuiti. Persoalan yang menjadi isu utama di sini ialah pendudukan defendan di atas tanah tersebut yang telah ditegaskan oleh plaintif sebagai satu pencerobohan ke atas tanah plaintif. Pemilikan lesen perniagaan tidak menjadikan defendan sebagai penduduk yang sah di atas tanah tersebut, samada di sisi undang-undang atau ekuiti. Defendan diperlukan menunjuk dengan lebih jelas dan meyakinkan bahawa pendudukan mereka itu dilindungi oleh ekuiti. Defendan telah gagal berbuat demikian. Oleh itu, mengikut prinsip di dalam kes *Bank Malaysia v. Mohd Ismail*, mahkamah ini menolak dakwaan defendan itu.

Setelah penilaian keterangan afidavit kedua-dua pihak dibuat, saya memutuskan bahawa tidak ada pertikaian fakta atau undang-undang yang timbul dan tidak ada isu *bona fide* yang perlu lagi dibicarakan. Kesimpulannya ialah kes ini adalah satu tuntutan yang jelas dan nyata di mana plaintif boleh mencatitkan penghakiman terus terhadap defendan. (lihat *Lien Chong Credit And Leasing Sdn Bhd v. Sri Saga Holdings Bhd* [1996] 4 CLJ 168).

Dalam kes *Anglo-Italian Bank v. Wells* 38 LT, 201, Jessel MR ada menyarankan:

> When the judge is satisfied not only that there is no defence but no fairly arguable point to be argued on behalf of the defendant, it is his duty to give judgment for the plaintiff.

Saranan ini, bagi saya, tepat terpakai kepada kes ini.

Oleh itu, mahkamah telah memerintahkan agar defendan menyerahkan tanah tersebut dengan milikan kosong kepada plaintif dalam masa dua bulan dari tarikh perintah ini, serta kos dibenarkan kepada plaintif.